

**Vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung Nr. 262  
und zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 21  
hier: Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

**Protokoll der Bürgeranhörung am 30.06.2016**

*Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei folgendem Protokoll nicht um ein Wortprotokoll handelt, sondern um ein Inhaltsprotokoll.*

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Hilden hat am 24.09.2016 den Beschluss zur Aufstellung der vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 262 mit VEP Nr. 21 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), in Verbindung mit § 4 b BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), gefasst.

Das rund 0,6 ha umfassende Plangebiet liegt im Hildener Süden an der Richrather Straße und beinhaltet die Flurstücke 900, 902 und 903 in der Flur 63 der Gemarkung Hilden. Es wird im Osten durch die Richrather Straße (L 403) innerhalb der Ortsdurchfahrt, Abschnitt zwischen Kreuzung Karnaper Str. und Kreuzung Pestalozzistr. und im Westen vom Garather Mühlenbach begrenzt. Die nördliche Grenze bildet das Flurstück mit der Nummer 1011 (Flur 63, Gemarkung Hilden), welches sich derzeit als Grünfläche darstellt. Die südliche Grenze bilden die Flurstücke 1034, 1036, 1038 und 1039 (alle Flur 63, Gemarkung Hilden), auf denen sich Wohngebäude und zugehörige Grundstücksflächen befinden.

Die Bürgerinnen und Bürger wurden gemäß § 3 Abs. 1 (BauGB) im Rahmen einer Bürgeranhörung am 30.06.2016 an dem Verfahren beteiligt.  
Die im Rat vertretenen Parteien erhielten schriftliche Einladungen. In der Umgebung des Plangebietes wurden Handzettel verteilt. Des Weiteren wurde im redaktionellen Teil der lokalen Presse sowie auf der Internetseite der Stadt Hilden auf den Termin hingewiesen.

Zu dem Termin sind erschienen:

1. Bürgerinnen und Bürger gemäß beiliegender Liste
2. als Ratsvertreter: Herr Kalversberg, Herr Burchartz, Frau Barata
3. als Vertreter der Verwaltung: Herr Stuhlträger, Herr Groll, Frau Holsträter
4. als Vertreter des mit der Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes beauftragten Planungsbüros (Büro StadtVerkehr): Frau Michaela Roudbar-Latteier, Herr Alexander Denzer

Herr **Groll** eröffnet die Sitzung um 18:00 Uhr, begrüßt die Anwesenden und stellt die Mitglieder der Verwaltung sowie das Stadt- und Verkehrsplanungsbüro Büro StadtVerkehr aus Hilden (Frau Roudbar- Latteier, Herr Denzer) vor.

Anschließend werden die Anwesenden von Herrn **Groll** über den Ablauf der Bürgeranhörung informiert und auf ihre Bedeutung im Rahmen des Verfahrens nach dem Baugesetzbuch hingewiesen. Außerdem informiert Herr **Groll** die Anwesenden darüber, dass die gestellten Fragen, die Antworten darauf und die Anregungen allgemein, als Ergebnisprotokoll, protokolliert werden. Damit soll sichergestellt werden, dass die von den Bürgerinnen und Bürgern vorgebrachten Bedenken und Anregungen den Mitgliedern des Stadtentwicklungsausschusses und des Rates weitergegeben werden können und im weiteren Planungsprozess Berücksichtigung finden. Das Protokoll kann bei der Verwaltung ca. zwei Wochen nach der Veranstaltung angefordert werden.

Zudem verweist Herr **Groll** auf die Möglichkeit, sich im Internet über den weiteren Verlauf des Planverfahrens zu informieren. Bei der späteren Offenlage könnten sich die Bürger zudem ausführlich über den konkreten Bebauungsplanentwurf informieren und Anregungen vortragen; daneben würden die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeiteten Untersuchungen (z. B. Lärmgutachten, Verkehrsgutachten etc.) zur Verfügung stehen.

Im Anschluss erläutert Frau **Roudbar-Latteier** nochmals das Bauleitplanverfahren sowie die Lage des Plangebietes, die allgemeinen Ziele des Bebauungsplanes sowie welche Ziele schwerpunktmäßig bei der Erarbeitung berücksichtigt werden. Frau **Roudbar-Latteier** geht des Weiteren auf die Notwendigkeit der Planung ein. Des Weiteren weist sie darauf hin, dass auch eine Änderung der Flächennutzungsplanung erfolgen muss, diese aber im Zuge der „Berichtigung“ erfolgen kann und kein gesondertes Verfahren benötigt.

Frau **Roudbar-Latteier** erläutert in dem nächsten Präsentationsabschnitt inhaltlich die Planung und geht auf die jeweiligen Besonderheiten, wie die Anzahl der Stellplätze, Zufahrt, Lärmschutz etc. ein. Des Weiteren erläutert Frau **Roudbar-Latteier** bezüglich der Verkehrssituation die sog. „Nullvariante“, welche den Ist-Zustand darstellt. In diesem Zusammenhang weist sie auch darauf hin, dass die Zufahrtssituation wie im Bestand erhalten bleibt. Eine Verlegung der Zufahrt in Richtung Norden (Standort jetzige Tankstelle) ist vom Landesbetrieb Straßenbau NRW abgelehnt worden.

Die Planung sieht eine Erweiterung des REWE Marktes von jetzt 1.550 qm Verkaufsfläche auf zukünftig rund 2.030 qm vor. Zudem werden die Stellplätze neu geordnet und von 55 auf 68 erhöht. Die jetzige Tankstelle wird aufgegeben und die frei werdende Fläche hierzu genutzt.

### **Die Bürgerinnen und Bürger stellten folgende Fragen bzw. gaben folgende Anregungen zur Planung:**

- \* *Ein Bürger stellt die Frage, ob für eine Erweiterung der Stellplätze unbedingt die Esso Tankstelle wegfallen musste.*

Herr **Groll** sagt, dass dies eine alleinige Entscheidung des Eigentümers sei. Frau **Roudbar-Latteier** weist zusätzlich darauf hin, dass nicht nur Stellplätze erweitert werden sondern auch der Markt selbst.

- \* *Ein Bürger stellt die Frage, wie genau der Typ Einzelhandel im Bebauungsplan festgelegt wird und wie sichergestellt werden könnte, dass z.B. kein Möbelhaus ansässig werden kann.*

Herr **Groll** erläutert, dass im Bebauungsplan genau festgesetzt wird, welche Art von Einzelhandel möglich ist. Im Bebauungsplan wird dies als großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung ausgewiesen. Zudem wird das Produktspektrum festgesetzt. So müssen bspw. 90% der Produkte eine Nahversorgungsrelevanz aufweisen. Aus diesem Grund könne auch keine andere Nutzung im Gebiet ansässig werden.

- \* *Ein Bürger fragt, ob bei der Lärmuntersuchung auch die Lüftungsanlagen berücksichtigt worden sind? Er wohne südlich des Plangebietes und ist stark durch Lärm belastet.*

Frau **Roudbar-Latteier** betont, dass trotz Lärmschutzmaßnahmen es zu einer geringen Überschreitung der Grenzwerte kommt, es im Vergleich zum heutigen Zustand aber eine deutliche Verbesserung geben wird. So entsteht eine Lärmschutzwand zum Parkplatz hin, die Anlieferung wird eingehaust, so dass Ladevorgänge nur noch wenig Lärm verursachen. Das Lärmgutachten behandelt auch Kühlgeräte. Frau **Roudbar-Latteier** teilt mit, dass im Zuge des Umbaus des Marktes auch neue Kühlgeräte mit dem aktuellen Stand der Technik eingebaut werden, die leiser sind.

- \* *Ein Bürger fragt, wer sich im Bereich der Tankstelle um die Altlasten kümmert und wer die Entsorgung zahlt.*

Herr **Groll** und Frau **Roudbar-Latteier** erläutern, dass die Tankstelle komplett saniert übergeben wird und mit keinen Altlasten zu rechnen sei. Die Kosten hierfür übernehmen der Eigentümer des Grundstücks und das Unternehmen Esso.

Frau **Holsträter** weist zudem noch darauf hin, dass die Sanierung zu einem großen Teil bereits erfolgt ist und diese Fläche daher im Altlastenkataster des Kreises Mettmann als Klasse 8 (sanierte Fläche mit Überwachung) geführt wird, was auch im Bebauungsplan gekennzeichnet wird.

- \* *Zwei Bürger kommentieren den Abriss der Tankstelle als existenzgefährdend für den Pächter und fragen, warum denn der Markt unbedingt erweitert werden muss.*

Herr **Groll** sagt hierzu, dass dies eine alleinige Entscheidung der Eigentümer der Grundstücke und des REWE Marktes ist. Der Abriss der Tankstelle liegt in der Verantwortung des Unternehmens ESSO. Dies seien Entscheidungen im Zuge der Marktwirtschaft, die privat getroffen werden. Hier kann die Stadt Hilden nicht eingreifen. Zudem möchte sich REWE gut für die Zukunft aufstellen und plant deshalb eine Erweiterung der Verkaufsfläche. Aber auch dies sei eine freie Entscheidung der Eigentümer.

- \* *Eine Bürgerin fragt, warum auf einen Umweltbericht verzichtet wird, was Träger öffentlicher Belange seien und welche Rolle der Landesbetrieb Straßenbau NRW spiele.*

Herr **Groll** erläutert hierzu, Träger öffentlicher Belange sind Verwalter öffentlicher Bereiche wie z.B. andere Behörden (Kreis Mettmann), Landesbetrieb Straßenbau NRW, Bergisch Rheinischer Wasserverband, aber auch Umweltorganisationen wie der BUND. Diese werden im Zuge des Verfahrens beteiligt und können Stellungnahmen abgeben. Des Weiteren erläutert **Herr Groll**, dass die Richrather Straße eine Landesstraße ist und diese sich in der Baulast und dem Eigentum des Landes NRW befindet. Der Landesbetrieb Straßenbau NRW vertritt das Land NRW und kann demnach bestimmen, wie und ob die Straße umgebaut wird, selbst wenn sie im Stadtgebiet von Hilden ist. Umbauten und Änderungen müssen vom Landesbetrieb genehmigt werden.

Im Zusammenhang mit dem Verzicht auf den Umweltbericht sagt Frau **Roudbar-Latteier**, dass hierauf verzichtet werden kann, da es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach §13 a BauGB handelt. Artenschutzrechtliche Belange sind aber bereits im Vorfeld geprüft und in einem Gutachten niedergeschrieben worden. Herr **Groll** ergänzt dazu, dass Umweltbelange, die sich im Zuge der Planung ergeben, trotz eines beschleunigten Verfahrens berücksichtigt werden müssen.

- \* *Eine Bürgerin fragt, warum man das Verfahren weiter führt, wenn die Zufahrtssituation zu Rewe nicht verbessert werden kann. Eine Verbesserung der Einfahrt war ja das Ziel von Rewe. Zudem wurde gefragt, welche anderen Ziele denn Rewe verfolge.*

Herr **Denzer** sagt hierzu, dass sich zwar die örtliche Lage der Einfahrt nicht verändert hat, aufgrund der neuen Organisation auf dem Gelände von Rewe aber sehr wohl eine Verbesserung erreicht wird. LKW können nun deutlich besser einfahren und müssen nicht mehr rangieren. Des Weiteren betont **Herr Denzer**, dass die Verbesserung der Einfahrt von Rewe zwar erhofft, es aber kein eigentliches Ziel war. Ziel des Bebauungsplans ist die Erweiterung der Verkaufsfläche, Ordnung und Erhöhung der Anzahl der Stellplätze und Schaffung einer zukunftsfähigen Perspektive für den Standort Rewe.

- \* *Ein Bürger möchte wissen, ob auch Hochwasserereignisse vom Garather Mühlenbach berücksichtigt wurden.*

Frau **Holsträter** sagt hierzu, dass laut Aussage des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes für die Berechnung eines 100 Jährigen Hochwassers, keine Probleme auftauchen. Das Gelände sei kein Überschwemmungsbereich. Herr **Stuhlträger** betonte dazu, dass eine Überschwemmung trotzdem in naher Zukunft nicht ausgeschlossen werden könne, da es sich um ein außergewöhnliches Ereignis handele, das „statistisch“ alle 100 Jahre vorkäme und nicht voraussagbar sei.

- \* *Ein Bürger weist auf die lange Tradition der Tankstelle hin und fordert, dass die Stadt sich hierfür einsetzt. Die Hauptnutzung liege bei der Werkstatt und Waschanlage, ob wenigstens diese nicht erhalten bleiben können.*

Herr **Groll** weist hierzu noch einmal darauf hin, dass es sich hier um rein private Entscheidungen der Grundstückseigentümer handelt und die Stadt Hilden keine Handhabe hat um hier einzugreifen. Über die grundsätzliche Nutzung des Geländes hinaus hat die Stadt keinen Einfluss.

- \* *Ein Bürger fragt, wie denn die Lärmschutzwand gestaltet wird.*

Frau **Roudbar-Latteier** erläutert, dass die Lärmschutzwand im Bereich der Anlieferung rund 4,5m hoch ist und auf der Seite des Mühlenbaches begrünt werden soll. Im weiteren Verlauf wird die Mauer stufenweise verkleinert. Frau Latteier zeigt auch ein Beispiel, wie eine solche Wand aussehen könnte. Dies wird aber im weiteren Planverfahren noch konkretisiert.

- \* *Ein Anwohner erkundigt sich über die Bauzeit*

Herr **Groll** sagt hierzu, dass genaue Aussagen nicht getroffen werden können. Jedoch wird die Tankstelle wahrscheinlich noch 2016 abgerissen. Die Umbauarbeiten des Marktes und der Stellplätze beginnen dann im Jahre 2017. Da jedoch noch keine Ausbaupläne vorliegen, kann über die Zeitdauer des Umbaus nicht gesagt werden.

- \* *Ein Bürger erkundigt sich nach der zukünftigen Höhensituation auf dem Gelände und das Verhältnis zur südlich angrenzenden Bebauung.*

Herr **Groll** sagt hierzu, dass das Geländeniveau des jetzigen Rewe Marktes beibehalten und das Gelände der jetzigen Tankstelle dann angepasst wird. Der Bereich wird um rund 50cm abgesenkt. Die Erweiterung des Marktes wird nicht höher als die jetzigen Gebäude sein.

- \* *Eine Bürgerin sagt, dass die zukünftige Anlieferung der LKW für die Nutzung der Stellplätze ungünstig sei und daher besser im unmittelbaren Bereich an der Richrather Straße realisiert werden solle.*

Herr **Denzer** antwortet, dass die zukünftige Anlieferung ideal sei. Es müssen kaum Rangierbewegungen erfolgen und LKW können nach dem Entladen ohne Probleme von dem Gelände wieder abfahren. Eine Anlieferung auf der Seite der Richrather Straße würde dies nicht ändern.

Nach Ende der Diskussion erklärt Herr **Groll**, dass die vorgebrachten Anregungen bei der weiteren Planung überprüft würden und das Protokoll in etwa zwei Wochen im Planungs- und Vermessungsamt zur Verfügung stehen würde.

Auf die Behandlung der Angelegenheit in einer öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses und des Rates sowie auf die Beteiligungsmöglichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung weist er noch einmal ausdrücklich hin.

Herr **Groll** dankt allen Beteiligten für ihr Interesse und die engagierte Diskussion und schließt die Veranstaltung um 19:35 Uhr.

Gez. Groll

Protokoll: Dipl.-Ing. Alexander Denzer (Stadt- und Verkehrsplaner AKNW)